

Т.Б. Монастирська, здобувач кафедри обліку у виробничій сфері
Тернопільського національного економічного університету

АЛЬТЕРНАТИВНІ ФОРМИ УПРАВЛІННЯ ОБСЛУГОВУВАННЯМ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ

Вирішенню частину проблем житлово-комунальної сфери України сприятиме забезпечення реального права громадян на самоврядування щодо здійснення управління своїм житловим фондом (насамперед багатоквартирними будинками), зокрема прийняття рішень про конкретних надавачів послуг, їх перелік, вартість, відшкодування завданих збитків тощо.

На нашу думку, управління обслуговуванням багатоквартирного будинку включає в себе: експлуатацію (роботи щодо підтримання житла в нормальному стані); оформлення відносин із наймачами та власниками, підприємствами, які надають послуги, суміжними організаціями; складання актів про неналежну якість житлово-комунальних послуг; організацію перерахунку за комунальні послуги, тобто захист прав власників.

Можна виділити декілька форм управління обслуговування багатоквартирним будинком.

1. Безпосереднє управління багатоквартирним будинком, яке є доцільним для будинків, розрахованих на декілька сімей. Особливості такої форми: власники будинку безпосередньо укладають договори з організаціями, які надають послуги; обслуговування житла здійснюється або силами самих власників, або підрядними організаціями; технічне обслуговування мешканці здійснюють самотійно; кожен з власників житла укладає договір із організаціями, які надають комунальні послуги, і не несе відповідальності за заборгованість з оплати житлово-комунальних послуг своїх сусідів; у багатьох сільських районах, де переважає малоповерхова забудова, такий варіант є єдиним способом управління багатоквартирними будинками, оскільки створення інших форм управління є проблематичним. В той же час така форма управління будинком має багато слабких сторін при

захисті інтересів мешканців. Якщо проектувати таку форму управління на великий багатоквартирний будинок, то в такому випадку слід створювати будинковий комітет, що буде займатися вирішенням організаційних проблем (укладанням договорів із підприємствами для надання послуг, технічного обслуговування житла та контролем за їх роботою).

2. Управління будинком об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку (ОСББ). Ця форма управління передбачає створення юридичної особи, яка здатна найбільш ефективно вести господарську діяльність і лобювати інтереси мешканців, та є доцільною для будинків, де проживають сотні або тисячі осіб, в яких безпосередній спосіб управління малоефективний. Особливості даної форми: ОСББ складається лише із власників житла; здійснення прямого управління за допомогою створеного підприємства; можуть бути залучені сторонні фахівці, діяльність яких контролюють голова і правління; достатньо високий рівень витрат на утримання персоналу ОСББ; можливість створити одне ОСББ, яке буде обслуговувати декілька багатоквартирних будинків.

3. Управління багатоквартирним будинком керуючою компанією. При цьому такій компанії передається частина або усі функції по управлінню будинком, що дає можливість залучити на об'єкт професійних операторів нерухомості, які володіють більш потужними фінансовими та лобістськими можливостями, а також технічними ресурсами. При цьому ОСББ контролює діяльність керуючої компанії і в разі недобросовісної роботи змінює її. Особливості такої форми управління: керуюча компанія є комерційною організацією, яка зацікавлена не стільки в збереженні чужого майна, скільки в отриманні власного прибутку; власники квартир у багатоквартирному будинку, в якому не створено ОСББ, не будучи фахівцями, не здатні контролювати і об'єктивно оцінювати якість роботи керуючої компанії, досконало розбиратися в потребах багатоквартирного будинку, визначати собівартість робіт тощо.

Загалом, як свідчить аналіз нормативно-правової бази та практики

реалізації кожна із трьох вищенаведених форм має свої переваги та недоліки, що пов'язані, як з об'єктивними, так і суб'єктивними чинниками.